

Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Urbanes barrierefreies Wohnen: Seniorengerechte 2-Zi.-OG-Wohnung mit ca. 51m² und Altane

Property ID: 26248006_R19



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 334.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 50,97 m² • ROOMS: 2 • LAND AREA: 1.420 m²

Property ID: 26248006_R19 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26248006_R19 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

At a glance

Property ID	26248006_R19	Purchase Price	334.000 EUR
Living Space	ca. 50,97 m²	Type	Apartment
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2	Condition of property	Projected
Rooms	2	Construction method	Solid
Bedrooms	1	Usable Space	ca. 5 m²
Bathrooms	1	Equipment	Balcony

Property ID: 26248006_R19 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Air-to-water heat pump		

Property ID: 26248006_R19 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

The property



Property ID: 26248006_R19 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

The property



Property ID: 26248006_R19 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

The property



Property ID: 26248006_R19 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

The property



Property ID: 26248006_R19 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

www.von-poll.com

Property ID: 26248006_R19 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Floor plans



Lage der Wohnung



Haus A



Haus B



Haus B, 1. Obergeschoss

Wohnung 19

Degressive AfA Rechner

für vermietete Neubauwohnungen gemäß § 7 EStG

Hinweis: Die Anwendung der degressiven AfA (5 %) ist abhängig vom Zeitpunkt des Baubeginns sowie der Fertigstellung. Bitte prüfen Sie die aktuelle Gesetzeslage.

Degressiv (5 %)

Linear (3 %)

Vergleich

Kaufpreis der Wohnung

334000 €

Gesamtkaufpreis inkl. Grundstück

Anteil Grundstück

20 %

Üblicher Wert: 15-25 %

Fertigstellung / Baujahr

2026

Jahr der Fertigstellung des Gebäudes

Persönlicher Grenzsteuersatz

42 %

Zur groben Einordnung (ohne Steuerberatung)

AfA berechnen

Gebäudewert (AfA Basis)

267.200 €

Gesamt AfA (10 Jahre)

107.217 €

Steuerersparnis (10 Jahre)

45.031 €

Jahr	Restbuchwert	AfA	Steuerersparnis
1	267.200 €	13.360 €	5.611 €
2	253.840 €	12.692 €	5.331 €
3	241.148 €	12.057 €	5.064 €
4	229.091 €	11.455 €	4.811 €
5	217.636 €	10.882 €	4.570 €
6	206.754 €	10.338 €	4.342 €
7	196.417 €	9.821 €	4.125 €
8	186.596 €	9.330 €	3.919 €
9	177.266 €	8.863 €	3.723 €
10	168.403 €	8.420 €	3.536 €
Gesamt	-	107.217 €	45.031 €

Haftungshinweis: Dieser Rechner dient ausschließlich zu Informationszwecken und stellt keine steuerliche Beratung dar.

Rechtsgrundlage: § 7 EStG | Hinweis: Vergleichsmodus kann optional erweitert werden

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26248006_R19 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

A first impression

Diese kompakt geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss mit ca. 50,97 m² Wohnfläche überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung, moderne Ausstattung und energieeffiziente Bauweise. Als attraktive Einheit mit eigener Altane bietet sie sowohl Kapitalanlegern als auch Eigennutzern eine komfortable Wohnlösung.

Die Wohnung entsteht in Haus B, das insgesamt 11 Wohneinheiten mit Wohnflächen von ca. 48,88 m² bis 89,98 m² umfasst. Alle Etagen sind über einen Personenaufzug barrierefrei erreichbar.

Über die Diele mit ca. 3,77 m² gelangt man in die einzelnen Räume. Das Badezimmer mit ca. 6,48 m² ist modern gestaltet und bietet ausreichend Platz für Komfort und Funktionalität. Das Schlafzimmer mit ca. 11,83 m² bildet einen ruhigen Rückzugsbereich und bietet ausreichend Stellfläche für Möbel.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit ca. 26,61 m², der durch seine großzügige Raumwirkung und die großen Fensterflächen viel Tageslicht in die Wohnung lässt. Die offene Gestaltung sorgt trotz der kompakten Gesamtfläche für ein angenehmes Wohngefühl und flexible Einrichtungsmöglichkeiten.

Besonders attraktiv ist die eigene Altane, die anteilig mit ca. 2,28 m² in die Wohnfläche eingerechnet ist und zusätzlichen Freiraum im Freien bietet – ideal für entspannte Stunden an der frischen Luft.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgt ein modernes Energiekonzept mit Luft-Wasser-Wärmepumpe, dezentraler Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, dreifach verglasten Holzfenstern sowie Fußbodenheizung in allen Räumen. Diese Kombination ermöglicht effizientes Heizen und komfortables Wohnen.

Das Wohnkonzept richtet sich auf komfortables und unterstütztes Wohnen im Alter. Bei Eigennutzung gelten bestimmte Bewohnerkriterien: bewohnt werden darf von Personen ab 58 Jahren, Rentnern unter 58 Jahren sowie Menschen mit anerkannter Schwerbehinderung ab 50 Jahren. Die Regelung bezieht sich nur auf die Bewohner, nicht auf den Eigentümer.

Ergänzend gibt es ein Betreuungsangebot in Kooperation mit der Caritas. Für gemeinsame Aktivitäten stehen ein großzügiger Gemeinschaftsraum mit Einbauküche sowie eine Gemeinschaftsterrasse zwischen den Gebäuden zur Verfügung.

Die Wohnung entsteht im neuen Eger-Viertel innerhalb der historischen Stadtmauer von Nördlingen. Auf dem rund 7.000 m² großen Gelände der ehemaligen Ankerbrauerei entwickelt sich ein lebendiges Quartier, das historischen Charakter mit moderner Architektur verbindet und eine hohe Lebensqualität im Herzen der Altstadt bietet.

Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum. Optional können Parkhausstellplätze für jeweils 29.900 € sowie weitere Abstellflächen im Untergeschoss erworben werden.

Besonders für Kapitalanleger interessant sind mögliche KfW-Förderungen sowie die Option einer degressiven AfA von 5 %. Ob als Kapitalanlage oder zukünftiger Wohnsitz – diese Wohnung bietet eine attraktive Gelegenheit, in eine nachhaltige Immobilie im Herzen von Nördlingen zu investieren.

Property ID: 26248006_R19 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Details of amenities

- + seniorengerechter Neubau mit KfW Effizienzhaus 55 EE Standard
- + Haus (B) mit 11 Wohneinheiten mit ca. 48,88 m² bis ca. 89,98 m² Wohnfläche
- + Betreuungsvertrag mit der Caritas geplant (Leistungsumfang und Preise gerne im persönlichen Gespräch)
- + Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss inklusive Einbauküche
- + Gemeinschaftsterrasse zwischen den Altstadtresidenz-Gebäuden A & B
- + Bewohnerkriterien: mindestens 58 Jahre alt oder Rentner unter 58 Jahren oder Schwerbehinderung von mindestens 50%
- + hochwärmedämmende dreifach verglaste Holzfenster
- + Barrierefreiheit durch Personenaufzug
- + Fußbodenheizung in allen Räumlichkeiten
- + dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- + Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung
- + effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe
- + separater Abstellraum im Keller inklusive
- + Möglichkeit für KfW Förderungen
- + attraktive degressive AfA mit 5% (nähere Informationen hierzu erhalten Sie im persönlichen Gespräch)
- + optional zum Kauf: Parkhausstellplätze für 29.900,-€ pro Stellplatz

Property ID: 26248006_R19 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

All about the location

Diese kompakt geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 48,88 m² Wohnfläche überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine moderne, energieeffiziente Bauweise. Als kleinste und zugleich preislich attraktivste Wohnung im Haus bietet sie einen besonders interessanten Einstieg in dieses hochwertige Neubauprojekt und eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer.

Die Wohnung entsteht in Haus B, das insgesamt 11 Wohneinheiten mit Wohnflächen von ca. 48,88 m² bis ca. 89,98 m² umfasst. Ein Personenaufzug verbindet alle Etagen des Gebäudes und sorgt für einen komfortablen sowie barrierefreien Zugang.

Über die Diele mit ca. 4,06 m² gelangt man in die einzelnen Räume der Wohnung. Direkt angrenzend befindet sich das modern gestaltete Badezimmer mit ca. 5,88 m², das funktional geplant ist und ausreichend Platz für eine komfortable Ausstattung bietet.

Das Schlafzimmer mit ca. 11,99 m² bietet genügend Raum für ein großes Bett sowie zusätzliche Möbel und bildet einen angenehmen Rückzugsbereich.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit ca. 26,95 m². Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Durch die offene Gestaltung entsteht trotz der kompakten Wohnfläche ein angenehmes Raumgefühl mit guten Einrichtungsmöglichkeiten.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgt ein modernes Energiekonzept mit Luft-Wasser-Wärmepumpe, dezentraler Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, dreifach verglasten Holzfenstern sowie Fußbodenheizung in allen Räumen. Diese Kombination ermöglicht eine hohe Energieeffizienz und zeitgemäßen Wohnkomfort.

Das Wohnkonzept ist auf komfortables und unterstütztes Wohnen im Alter ausgerichtet. Bei Eigennutzung gelten daher bestimmte Bewohnerkriterien: Die Wohnung darf von Personen ab 58 Jahren, Rentnern unter 58 Jahren sowie Menschen mit einer anerkannten Schwerbehinderung ab 50 Jahren bewohnt werden. Diese Regelung bezieht sich ausschließlich auf die Bewohner der Wohnung, nicht auf den Käufer oder Eigentümer selbst.

Ergänzend ist ein Betreuungsangebot in Kooperation mit der Caritas vorgesehen, das bei Bedarf zusätzliche Unterstützung im Alltag bieten kann. Für gemeinschaftliche Aktivitäten stehen ein großzügiger Gemeinschaftsraum mit moderner Einbauküche sowie eine

Gemeinschaftsterrasse zwischen den Gebäuden zur Verfügung.

Die Wohnung entsteht im neuen Eger-Viertel innerhalb der historischen Stadtmauer von Nördlingen. Auf dem rund 7.000 m² großen Gelände der ehemaligen Ankerbrauerei entwickelt sich ein lebendiges Quartier, das historischen Charakter mit moderner Architektur verbindet und eine hohe Lebensqualität im Herzen der Altstadt bietet.

Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Optional können Parkhausstellplätze für jeweils 29.900 € sowie weitere Abstellflächen im Untergeschoss erworben werden.

Besonders für Kapitalanleger interessant sind mögliche KfW-Förderungen sowie die Option einer degressiven AfA von 5 %. Ob als Kapitalanlage oder zukünftiger Wohnsitz – diese Wohnung bietet eine attraktive Gelegenheit, in eine nachhaltige Immobilie im Herzen von Nördlingen zu investieren.

Property ID: 26248006_R19 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Other information

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

GRUNDRISSPLÄNE:

Die im Exposé abgebildeten Pläne sind nur Orientierungshilfen und erheben keinen Anspruch auf Richtigkeit und korrekte Maße.

????

Property ID: 26248006_R19 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

E-Mail: donau-ries@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com